



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
**TOPPSOCKETRET**

**Årsredovisning 2023/24**





### Toppocketrets styrelse 2024

Styrelsen i ett av trapphusen på Brf Toppocket.

Bakre raden: Klas, Peter, Robert, Thomas B.

Framre raden: Andreana, Malin, Stephan, Veronica.

Saknas i bild: Bosse, Thomas H.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

**Brf Toppocket, Lingvägen 193-225, Org.nr. 702002-3532**

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Toppocket i Stockholm avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-09-01 tom 2024-08-31. Siffror i (parentes) anger motsvarande siffra för vid utgången av föregående år som jämförelse.

### Innehållsförteckning

<b>FÖRENINGEN BRF TOPPSOCKET</b> .....	<b>2</b>
<b>VERKSAMHETEN</b> .....	<b>3</b>
<b>FÖRVALTNING</b> .....	<b>5</b>
<b>UNDERHÅLLSPANERING</b> .....	<b>7</b>
<b>EKONOMI OCH BOKSLUT</b> .....	<b>8</b>

## Föreningen brf Toppsockret

### *Föreningen*

Föreningen bildades den 19 augusti 1962 och registrerades den 20 oktober 1962. Inflyttning ägde rum under sommaren 1964 och föreningen överlämnades till medlemmarna den 5 juni 1968. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Toppsockret 1, Farsta i Stockholms stad. På fastigheten med totalareal 15 681 m<sup>2</sup> har uppförts ett hus med 143 lägenheter. Antalet medlemmar i föreningen var 195 st (193) vid räkenskapsårets slut per den 2024-08-31. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

### *Kort om husets arkitekt*

Erik Bertil Karlén (1912-1991) var en svensk arkitekt, som präglade många områden från 1940-, 50-, och 60-talen i Stockholms förorter. Efter sin utbildning till arkitekt på KTH under 1930-talet fick Karlén 1940 en anställning som arkitekt vid Fortifikationsstyrelsens Kasernbyrå. På 1950-talet var Bertil Karlén anställd på Stockholms stadsbyggnadskontor där han stod bakom hela eller delar av stadsplaneringen för bland annat Hökarängen, Vällingby och Hässelby. Vid samma tid bildade han tillsammans med Ralph Wikner Bertil Karlén & Ralph Wikner Arkitektkontor. Kontoret stod för en lång rad byggnader i Stockholms förorter. I början av 1960-talet uppfördes fastigheten Toppsockret 1 i Hökarängen. Här ritade Karlén & Wikner ett nästan cirkelrunt lamellhus som kallas i folkmun för "Kringlan". Beställare var HSB. Anläggningen är gulmarkerad av Stockholms stadsmuseum vilket betyder "bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde". (Källa: Wikipedia)

### *Lägenheter och lokaler*

Av föreningens 143 lägenheter har under räkenskapsåret 5 st (6) överlåtelse skett. Husets inre yta omfattar 13 400 m<sup>2</sup> (A<sub>temp</sub>), uppmätt 2017, varav lokalarea (LOA) utgör 186 m<sup>2</sup> och lägenheternas yta boarea (BOA) utgör 10 747 m<sup>2</sup>, enligt Svensk Standard SS021052. Ytan för BOA fördelar sig sålunda:

- 1 rum och kök – ca 36,5 kvm: 7 st (samtliga i markplan).
- 2 rum och kök – ca 59 resp. 61 kvm: 38 st.
- 3 rum och kök – ca 75 - 82 kvm: 74 st (varav 34 st etage i översta planen).
- 4 rum och kök – ca 92,5 kvm: 11 st (samtliga som etage i markplan).
- 5 rum och kök – ca 113 kvm: 13 st (samtliga som etage i markplan).

Husets lokalyta LOA omfattar souterrängförråd i fd soprum, i anslutning mot källargång, en cykelkällare med uthyrda cykelförråd, samt uthyrd yta i garage.

Husets biyta och gemensamhetsyta omfattar 17 st trapphus, källargång, en föreningslokal, två WC, varav en med dusch, fem tvättstugor, samt sex skyddsrum, som inrymmer lägenhetsförråd.

Till fastigheten hör 126 st parkeringsplatser (varav 40 st med eluttag för motorvärmare samt 30 st med ladduttag 3,7 kW), 8 st besöksparkeringar, 2 st



bilpoolsparkeringar, 1 st hemtjänstparkering, ett garage med plats för fem MC/moped, ett grovsoprum, samt ett hus för hushållssopor och återvinning kallat "Ketchuphuset".

## Verksamheten

### *Styrelsen*

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordförande Thomas Bäcklin, vice ordförande Peter Rhodin, sekreterare Klas Ekström, ledamöterna, Malin Persson, Stephan Strigér och Andreana Parodi, suppleanterna Bosse Sandholm, Thomas Hollinder, Robert Vuolikainen, samt HSB Stockholms representant och ledamot Veronica Jansdotter Emampoor.

I tur att avgå på årsstämman 2024 är ledamöterna Thomas Bäcklin, Peter Rhodin, Andreana Parodi samt suppleanterna Robert Vuolikainen och Thomas Hollinder.

Mia Salétros har haft ansvaret för flaggning vid årets bemerkelsedagar i föreningen och Ellinor Jonasson som trädgårdsansvarig som uppdrag utanför styrelsen. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### *Firmatecknare*

Föreningens firma har tecknats två i förening av ordinarie styrelseledamöterna Thomas Bäcklin, Malin Persson, Peter Rhodin och Klas Ekström.

### *Sammanträden*

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 december 2023 i Kvickenstorps skolans matsal. Styrelsens konstituerande möte hölls direkt efter årsstämman. Extra föreningsstämma hölls den 25 maj 2024, på föreningens gård, där ordinarie föreningsstämmans beslut att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen antogs. Styrelsen har haft 10 protokollförda styrelsesammanträden under räkenskapsåret.

### *Arvoden*

Arvoden baseras på Prisbasbeloppet (PBB), vilket under 2024 är 57 300 kr. Enligt beslut vid senaste föreningsstämman ska arvoden, till styrelsen vara liksom tidigare 3,5 PBB att fördela inom sig, till föreningsvald revisor 0,2 PBB samt till valberedningen 0,2 PBB. Samtliga arvoden är exklusive sociala avgifter.

### *Revisorer*

Under året har Annika Bahlenberg varit intern revisor och Johanna Sörensen revisorssuppleant, valda av föreningen, samt Kungsbron Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### ***Valberedning***

Valberedningen har bestått av Marie Engström, sammankallande, samt Jenny Henriksson.

### ***Distriktsombud***

HSB Stockholm distrikt Söderort omfattar ca 100 st HSB bostadsrättsföreningar med ca 13 000 lägenheter som finns i Stockholms stadsdelar Enskede, Årsta, Vantör, Farsta, Hägersten, Liljeholmen, Skarpnäck, Älvsjö och Skärholmen. I distriktet ingår även en kooperativ hyresrättsförening. Hela styrelsen alternerar som Brf Toppsockrets distriktsombud.

### ***Husbladet***

Under året har ett nummer av Husbladet publicerats. Husbladet och Facebookgruppen ger aktuell information om pågående aktiviteter och planer i föreningen, samt annan information av allmänintresse för medlemmarna i Toppsockret. Samtliga utgåvor av Husbladet sedan 2003 finns nedladdningsbara på hemsidan.

### ***Hemsidan, gruppen på Facebook, sms-avisering***

Föreningens hemsida startades september 2003. På hemsidan publiceras allt som berör boendet i föreningen, bland annat vad som ingår i månadsavgiften, besiktningsprotokoll, blanketter för andrahandsuthyrning, Husbladet, årsredovisningar och Lathunden, där det mesta finns skrivet i komprimerad form. 2010 kompletterades hemsidan med en egen sida på Facebook, som har utvecklats till en viktig informationskanal och vid årets slut har 147 st gruppmedlemmar i huset. Föreningen har även en sms-avisering, för viktiga och korta meddelanden, dit man kan ansluta sig genom att maila sitt namn, port, parkeringsplats och mobilnummer till bom.toppsockret@outlook.com.

### ***Veteranklubben***

Toppsockrets Veteranklubb har from 2024 gått över till en kaffegrupp som träffas en gång i månaden i fritidslokalen för umgänge. Dessutom anordnas regelbundet stavgång och boule för de intresserade.

### ***Andelar i vindkraftskooperativ***

Toppsockret är ägare av 1120 st vindkraftsandelar i *Solivind El Ekonomisk Förening*, tidigare kallad *o2 El Ekonomisk förening*. Dessa ger oss rätten att köpa egenproducerad el till ett reducerat pris. Andelselen täcker ca 100 % av det föreningens egna elbehov, exklusive el till värmepumparna och laddstolparna. Vindkraftsföreningen bildades 2006 och hade 2022 ca 4 000 medlemmar, som äger nio vindkraftverk: tre i Dalarna, ett i Härjedalen, ett i Jämtland, ett på Gotland, tre på Fallåsberget i Gästrikland/Hälsingland. Toppsockret var med från början och invigde första turbinen i Sveg 2007. Det tionde vindkraftverket i Brahehus, såldes i september 2019 vilket gjorde att en stor del av vindkraftsföreningens banklån kunde betalas av. Telge Energi har varit administrativ förvaltare av föreningen sedan 1 maj 2021. Produktionen under vindkraftsföreningens räkenskapsår (1 april 2023-31 mars 2024) uppgick 41,6 GWh, vilket är 77 procent av ett normalår på 54,1 GWh.

## Förvaltning

### *Administration och förvaltning*

Från HSB Stockholm har Anna Rosquist, och sedan februari 2024, Angelica Andersson biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning. Föreningens administrativt tekniska förvaltare på HSB är Emilia Persson. AB Energibevakning har ansvarat för den tekniska fastighetsskötseln och Svanströms El & VVS har ansvarat för tekniska skötseln av värmepumpsanläggningen. Underhållsplanen är upplagd i webbverktyget Planima. Trappstädningen har utförts av Mellansvenska Städ AB. Trädgård och markentreprenad har utförts av PR Eko Mark AB. Snöröjning har utförts av Peab Drift- & Underhåll i Stockholm AB. Hämtning av återvinning och grovsopor har utförts av Stockholm Vatten och Avfall samt Svenska Servicestyrkan AB.

### *Fastighetsbesiktning och städdag*

Den årliga fastighetsbesiktningen genomfördes den 14 maj 2024, då styrelsen fastslog en åtgärdsplan inför städdagen. På lördagen den 25 maj hölls årets städdag som dessutom föregicks av en extra föreningsstämma. Många medlemmar med barn deltog precis som varje år, vilket är jättetrevligt! På gården gjordes rensning av mossa, ogräs vid kantstenar och på sandytan vid lekplatsen. Alla sittgrupper oljades in och staket på gården målades med Falu rödfärg. Ketchuphuset och gavlarna högtryckstvättades rent från alger. Alla källarförråd och cykelförrådet dammsögs och städades. Grovsopsrummet städades och allt på golvet flyttades till kärlen. Fasadpanelen på garaget målades om. Dagen avslutades med lättare lunch med olika sorters grillkorv, kaffe, saft, bubbelvatten, fikabröd och glass.

### *Systematiskt brandskyddsarbete "SBA"*

Sedan 2009 har föreningen arbetat med årligt lagstadgat brandskyddsarbete. Föreningen tecknade ett nytt avtal med Presto i januari 2020, om att göra en årlig kontroll av alla brandtekniska installationer och utrustning. Kontroll och funktionstest omfattar brandsläckare i undercentralen (UC) och föreningslokalen, brandcentralen i UC, branddörrar, detektorer, samt rökluckor i trappuppgångarna. Senaste besiktningsprotokollet från 2024 finns att ladda ner på hemsidan. Från 2013 har vi löpande egenkontroll och tar bort brandfarligt material såsom pulkor och annat i portarna, både för att minska risken för brand och för att inte hindra utrymning. Nästa brandskyddskontroll ska utföras 2025.

### *Skyddsrumsbesiktning*

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) utför myndighetsbesiktning av skyddsrummen, och tillskriver fastighetsägare anmodan till åtgärder. Toppsockrets skyddsrum är godkända sedan förra besiktningen 2011 samt en tillsyn 2023.

### *Lekplatsbesiktning*

Toppsockret har sedan 2007 låtit utföra en årlig lagstadgad besiktning av föreningens lekplats. Besiktningen beaktar även eventuella risker i området i anslutning till lekplatsen. Sedan 2012 har föreningen ett avtal med HSB för

att utföra en årlig kontroll av lekplatsutrustningen och senaste protokollet från 2024 finns att ladda ner på hemsidan. Brister åtgärdas löpande av lekplatsen, och brukar vara C-anmärkningar, som är den lägsta graden med små risker. Nästa besiktning ska utföras 2025.

### ***Energideklaration***

Toppsockret var den första bostadsrättsföreningen i Sverige som lät utföra en lagstadgad energideklaration, vilken utfärdades oktober 2007. Den senaste är utfärdad december 2017 och finns att ladda ner på hemsidan. Föreningens normalårskorrigerade energianvändning har gått ner från 127 kWh/m<sup>2</sup>/år (2007) till 46 kWh/m<sup>2</sup>/år (2017) och motsvarar Klass B. Den stora skillnaden tillskrivs både energieffektivisering (inklusive värmeåtervinning) samt konvertering till bergvärme. Nästa Energideklaration ska utfärdas senast 2027. Många banker ger högsta ”Grönt bolån-rabatt” till medlemmar som bor i energideklarerade hus med Energiklass B.

### ***Obligatorisk ventilationskontroll – OVK***

Toppsockret låter utföra OVK vart sjätte år enligt lagkrav för frånluftssystem. Den senaste OVK genomfördes under hösten 2023 och åtgärder färdigställdes och intyg utfärdades under våren 2024. Under arbetet med OVK brukar vi även rensa kanalerna och justera in ventilerna rätt, i samband med att mätkontrollen av luftflödet vid varje frånluftsdon i kök, badrum och toa. Detta gör arbetet effektivt med endast ett besök i varje lägenhet. Nästa OVK planeras till 2027.

### ***Radonmätning***

Toppsockret låter utföra radonmätning vart tionde år, och den senaste gjordes våren 2020. Under genomgång av de lägenheter som hade förhöjda värden, visade sig att samtliga hade igendammade fönsterventiler. Efter en rengöring av dessa, visade en långtidsmätning att det återstod fyra lägenheter med förhöjda värden. Dessa fick en ny rund ventil monterad. Ny tredje mätning konstaterade att alla dessa låg betryggade under gränsvärdet. Nästa radonmätning ska utföras 2030. Föreningen utför en frivillig årlig funktionskontroll av radonsugsfläktarna sedan 2022. Nästa funktionskontroll bör ske 2025.

## Underhållsplanering

### *Underhåll under verksamhetsåret*

Under året har följande underhållsarbete, av viktigare karaktär, utförts:

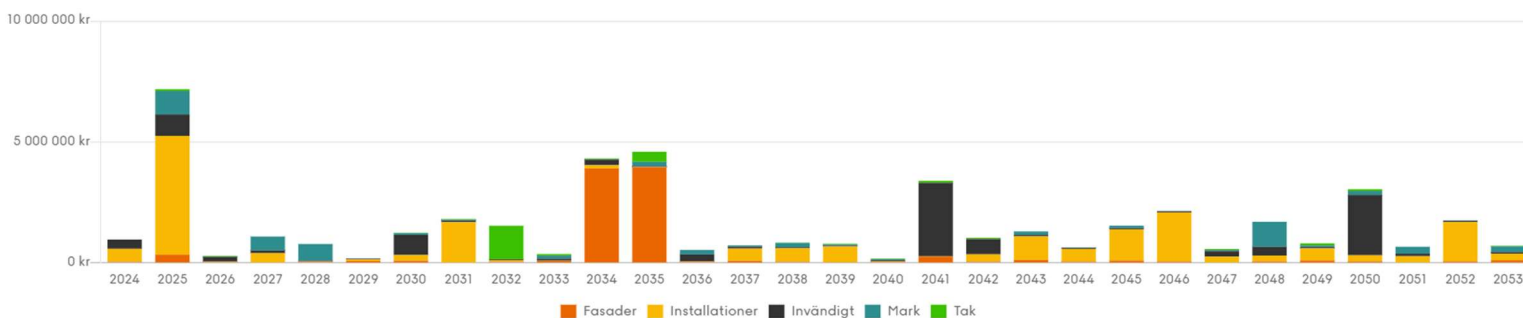
- Tillskapande av ett barnvagnsförråd vid utgången till port 205
- Byte av motorvärmarruttag till nya med temperaturstyrning
- OVK-besiktning, inklusive åtgärder i ett antal lägenheter
- Byte av trapphusarmaturer till nya i LED med närvarostyrning
- Mindre löpande underhåll, såsom oljning av utsidan av entrépartier på gavlarna, och ommålning av fasadpanelen på garaget

Under året har även mycket tid avsatts för projektering och upphandling av byte av elstammarna och installation av IMD-el, vars entreprenad utförs under nästkommande budgetår.

### *Underhållsplan framöver*

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen för kommande 30-årsperiod 2024–2053. Den första etappen av stambytet, servis och elstigare, har påbörjats i det kommande budgetåret. Den stora etappen av stambytet, VA-stammarna, stundar inom de kommande budgetåren. som även omfattar målning av trapphus. Projektering av stambytena är i stort sett klar, men vi har avvaktat genomförandet med tanke på det omvälvande världsläget. Fastigheten är i övrigt i gott skick och ligger i fas med underhållsbehovet. Föreningen har en väl dokumenterad underhållsplan i webbverktyget Planima, som ger styrelsen full kontroll över uppföljning av underhållsåtgärder, räknar upp med inflation, och ger en lätt överskådlig bild av både underhållsplan och ekonomi. Nedan visas urklipp från Planima.

Utgifter per år



**Not.** Utdrag ur underhållsverktyget Planima, med ungefärliga kostnader per år, för planerat underhåll (ej investeringar såsom stammar) under underhållsplanens 30-årsperiod.



**Tidigare genomfört underhåll (större åtgärder)**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2023	Trapphus, mark	Utbyte av trapphusbelysning, utbyte av motorvärmare
2022	El, mark	Utbyte stolpbelysning och pollare till LED
2022	El, mark	Nyanläggning 30 laddplatser, tillskapande fler parkeringar
2021	Mark	Byte av grillar, spaljeer, markplattor, justering stensättningar
2020	Mark	Byte av bomhus till parkeringen
2019	VVS	Nyinstallation frikyla i tvättstugor, föreningslokal och UC
2008, 18	VVS	Stamspolningar
2018	VVS	Injustering hela värmesystemet, montering termostater
2016	Tvättstugor	Totalrenovering alla tvättstugor, el, VVS, ytskikt, maskiner
2016	VVS	Byte samtliga stamventiler i källarstråket
2015-17	Källare	Asbestsanering av all rörisolering i källarstråket (ej förråd)
2015-16	VVS	Utbyte till FX-ventilationsaggregat, värmeåtervinning, styr
2015-16	VVS	Nyinstallation bergvärmepumpar och värmeåtervinning
2014	Fasad	Renovering fönster, byte till energiglas inre bågen
2014	Fasad	Målning träpartier på balkonger samt uteplatser markplan
2014	Portar	Renovering entréer av Teak Utbyte ståldörrar källarstråk
2012-13	Cykelkällare	Nya ytskikt, LED, cykelparkeringar, akustik i pingisrum
2011-12	Trapphus	Slipning marmor, infräsning skrapmattor, ny trapphusbelysning
2010-11	Tak	Utbyte till rostfri plåt nedre taket under takaltaner
2009	Mark	Nyanläggning av samtliga rabatter mellan portarna
2009	Mark	Utbyte av samtliga cykelställ, asfaltering bollplan
2008	Mark	Utbyte klätterställning, gungor sandlåda, sittgrupp
2008	Källare	Tillskapande av ny föreningslokal, inkl VVS, el, pentry
2007	Mark	Nyanläggning av boulebana och terrassiner vid husgavlarna
2006	Dörrar	Byte mekaniskt låssystem i alla portar, allmänna dörrar
2005	Mark	Nybyggnation miljöhus, Ketchuphuset
2005	Fasad	Fasadrenovering, tilläggsisolering husgavlar
2004	Tak	Tilläggsisolering vind till 450 mm lösull
2002	VVC	Ny fjärrvärmecentral
2002	Tak	Utbyte takpapp

Not. I listan ovan tas inte självklara lagstadgade kontroller och besiktningar upp, gällande lekplats, radon, OVK, skyddsrum, SBA, brandutrustning, köldmedia, samt energideklarationer, som utförs löpande i respektive bestämda intervaller. Samtliga senast gällande protokoll publiceras på föreningens hemsida.

**Ekonomi och bokslut****Sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	7 971 419
Rörelsekostnader	- 7 244 308
Finansiella poster	- 449 489
<b>Årets resultat</b>	<b>247 622</b>
Planerat underhåll	+ 861 242
Avskrivningar	+ 774 620
<b>Årets sparande</b>	<b>1 883 484</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>172</b>

**Föreningens intäkter**

Årsavgifterna för lägenheterna utgjorde per 2024-08-31, 655 kr per m<sup>2</sup> boarea och år. Influtna årsavgifter har uppgått till 7 034 712 kr (6 861 112), samt intäkter från hyror 616 875 kr (616 090).

**Bokslut**

Årets bokslut visar ett överskott på 277 623 kr (1 054 996).

**Flerårsöversikt**

Nyckeltal, vid bokslut	2024-08	2023-08	2022-08	2021-08	2020-08	2019-08
Nettoomsättning (tkr)	7 971	7 888	7 316	6 822	6 716	6 359
varav intäkter från årsavgifter bostäder	7035	6 861	6 395	6 191	6 105	5 908
varav hyresintäkter (parkering, förråd)	617	616	583	557	542	394
Res. ef. fin. poster, "Årets vinst" (tkr)	278	1 055	300	672	1 578	5
Reservering till underhållsfond (tkr)	1 200	970	1 200	1 070	970	931
Saldo underhållsfond (tkr)	7 824	7 287	6 592	6 448	6 004	5 230
Andel hyresintäkter av tot intäkter (%)	8,1	8,2	8,0	8,2	8,1	6,2
Totala intäkter, kr/m <sup>2</sup> totalyta	733	-	-	-	-	-
Soliditet (%) *	55	55	51	51	48	41
Räntekänslighet (%) *	1,5	1,5	1,9	1,8	2,0	2,5
Skuldkvot *	1,3	1,3	1,6	1,6	1,8	2,3
Årsavgift bostäder kr/m <sup>2</sup> boyta	655	638	607	578	578	550
Föreningslån kr/m <sup>2</sup> boyta	964	972	1 114	1 045	1 132	1 349
Föreningslån kr/m <sup>2</sup> totalyta (HSB)	948	956	1 095	1 029	1 114	1 327
Driftkostnader kr/m <sup>2</sup> totalyta	512	490	466	430	373	427
Energikostnad kr/m <sup>2</sup> totalyta	160	149	130	102	101	121
Sparande framtida u/h kr/m <sup>2</sup> totalyta	172	200	196	189	233	141

**Not.** Förklaring till nyckeltal. Nyckeltal angivna ovan i tkr finns nedbrutna i bokslutet nedan. Använd boyta avser samtlig bostadsrättsyta eller BOA 10 747 m<sup>2</sup> all yta avsedd för uthyrning såsom extra förråd, cykelförråd, garage ingår i lokalyta LOA 186 m<sup>2</sup>. Tillsammans kallas dessa ytor Totalyta. Samtliga nyckeltal har räknats om för en omräknad totalyta, nyckeltalen som relaterar till yta skiljer därför något mot tidigare årsredovisningar.

\* **Soliditet** anger hur stor andel av föreningens totala tillgångar som finansierats med hjälp av eget kapital. Resterande del är lån. **Räntekänslighet** mäter hur sårbar föreningens ekonomi är för ökade räntekostnader. En räntekänslighet på 2 % innebär att föreningen kan behöva öka sina avgifter med 2 % om räntan ökar med 1 %, för att bibehålla samma sparande. Föreningens totala låneskulder delas med intäkterna från årsavgifterna. **Skuldkvot** ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Föreningens skulder divideras med den totala omsättningen, som brukar bli mellan 1 och 15.

**Förändring av eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	1 501 285	2 814 130	7 416 732	1 426 622	1 054 996
Reservering till fond 2024-08			1 200 000	-1 200 000	
Ianspråktagande fond 2024-08			- 792 249	792 249	
Balanserad i ny räkning				1 054 996	-1 054 996
Årets resultat					277 623
Belopp vid årets slut	1 501 285	2 814 130	7 824 483	2 073 866	277 623

**Förslag till disposition av årets resultat****Styrelsens disposition**

Balanserat resultat enligt före gående årsstämma	2 481 617
Årets resultat	277 623
Reservering till underhållsfond	-1 200 000
I anspråkstagande av underhållsfond	792 249
Summa till stämmans förfogande	<b>2 351 489</b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanserat i ny räkning	<b>2 351 489</b>
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning.

# RESULTATRÄKNING

		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 720 074	7 533 388
Övriga rörelseintäkter	Not 3	251 345	354 541
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>7 971 419</b>	<b>7 887 929</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 469 707	-4 850 827
Övriga externa kostnader	Not 5	-725 878	-556 233
Personalkostnader	Not 6	-274 102	-227 973
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-774 620	-852 392
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-7 244 308</b>	<b>-6 487 426</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>727 112</b>	<b>1 400 503</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	33 044	1 226
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-482 533	-346 734
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-449 489</b>	<b>-345 508</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>277 623</b>	<b>1 054 996</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>277 623</b>	<b>1 054 996</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>277 623</b>	<b>1 054 996</b>



# BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	22 692 762	23 029 482
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	721 040	533 136
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>23 413 802</b>	<b>23 562 618</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		599 100	599 100
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>599 100</b>	<b>599 100</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**24 012 902**      **24 161 718**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 203 092	799 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	241 704	151 922
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 444 796</b>	<b>951 799</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	761 116	715 945
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>761 116</b>	<b>715 945</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**2 205 912**      **1 667 744**

### Summa Tillgångar

**26 218 814**      **25 829 462**

# BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 315 415	4 315 415
Fond för yttre underhåll	7 824 484	7 416 732
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>12 139 899</b>	<b>11 732 147</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 073 866	1 426 622
Årets resultat	277 623	1 054 996
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>2 351 489</b>	<b>2 481 617</b>

### Summa Eget kapital

**14 491 388**      **14 213 764**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	0
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 364 280	10 450 856
Leverantörsskulder		261 819	155 400
Skatteskulder		31 359	26 034
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	69 852	53 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 000 116	930 183
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>11 727 426</b>	<b>11 615 698</b>

### Summa Skulder

**11 727 426**      **11 615 698**

### Summa Eget kapital och skulder

**26 218 814**      **25 829 462**

## KASSAFLÖDESANALYS

2023-09-01  
2024-08-312022-09-01  
2023-08-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 727 112 1 400 503

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 774 620 852 392

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **774 620 852 392**

Erhållen ränta 15 774 1 226

Erlagd ränta -482 965 -303 694

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital****1 034 541 1 950 428***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -94 790 154 958

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 204 494 285 362

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **109 704 440 320****Kassaflöde från den löpande verksamheten****1 144 245 2 390 748****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -625 804 -2 036 514

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** **-625 804 -2 036 514****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -86 576 -1 521 644

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-86 576 -1 521 644****Årets kassaflöde** **431 865 -1 167 411****Likvida medel vid årets början** **1 512 479 2 679 890****Likvida medel vid årets slut** **1 944 344 1 512 479**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattnings**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.



Not 2	Nettoomsättning	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 034 712	6 861 112
	Hyror lokaler	59 400	62 870
	Hyror garage och parkeringsplatser	540 500	533 800
	Hyror övrigt	21 900	19 420
	Övriga primära intäkter	110 445	97 811
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>7 766 957</b>	<b>7 575 013</b>
	Avgiftsbortfall	-15 808	-33 800
	Hysesbortfall	-31 075	-7 825
	<i>Summa</i>	<b>-46 883</b>	<b>-41 625</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>7 720 074</b>	<b>7 533 388</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	188 135	0
	Övriga sekundära intäkter	63 210	354 541
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>251 345</b>	<b>354 541</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-580 320	-522 055
	Snö och halk-bekämpning	-304 651	-144 641
	Reparationer	-631 843	-812 749
	Planerat underhåll	-861 242	-275 485
	Försäkringskostnader	-84 475	-229 424
	El	-373 639	-389 038
	Uppvärmning	-936 757	-903 315
	Vatten	-415 604	-336 874
	Sophämtning	-353 226	-269 838
	Fastighetsförsäkring	-234 257	-217 715
	Kabel-TV och bredband	-186 196	-212 319
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-240 820	-234 957
	Förvaltningsavtalskostnader	-266 677	-302 419
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-5 469 707</b>	<b>-4 850 827</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-308 614	-304 219
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-45 540	-22 653
	Administrationskostnader	-22 045	-40 041
	Extern revision	-20 625	-20 500
	Konsultkostnader	0	-55 366
	Medlemsavgifter	-58 905	-33 885
	Föreningsverksamhet	-157 032	-27 420
	Övriga förvaltningskostnader	-113 118	-52 150
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-725 878</b>	<b>-556 233</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 700	-8 694
	Övriga arvoden	-208 626	-173 267
	Sociala avgifter	-54 776	-46 012
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-274 102</b>	<b>-227 973</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	419	701
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	32 626	525
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>33 044</b>	<b>1 226</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-482 453	-346 291
	Övriga räntekostnader	-80	-443
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-482 533</b>	<b>-346 734</b>

Not 9	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 776 406	37 776 752
	Ingående anskaffningsvärde mark	820 800	820 800
	Årets investeringar	437 900	1 999 654
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>41 035 106</b>	<b>40 597 206</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 567 724	-16 715 332
	Årets avskrivningar	-774 620	-852 392
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-18 342 344</b>	<b>-17 567 724</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>22 692 762</b>	<b>23 029 482</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	119 000 000	119 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	561 000	561 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	88 000 000	88 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	212 000	212 000
	<i>Summa</i>	<b>207 773 000</b>	<b>207 773 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 238 600	18 238 600
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>18 238 600</b>	<b>18 238 600</b>
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	533 136	496 275
	Årets investeringar	187 904	36 860
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>721 040</b>	<b>533 136</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 183 228	796 534
	Övriga fordringar	19 864	3 343
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 203 092</b>	<b>799 877</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	17 270	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	224 434	151 922
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>241 704</b>	<b>151 922</b>

<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

*Kassa och bank*

Bankkonto 3	761 116	715 945
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>761 116</b>	<b>715 945</b>

<b>Not 14</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2024-08-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,45%	2024-10-29	2 044 125	20 700
Stadshypotek AB	4,45%	2024-09-30	5 517 655	55 876
Stadshypotek AB	4,6%	2024-09-13	987 500	10 000
Stadshypotek AB	4,35%	2024-11-29	1 815 000	0
			<b>10 364 280</b>	<b>86 576</b>

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	10 364 280
Kortfristig del	10 364 280
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	86 576
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	346 304
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,45%
Finns swap-avtal	Nej

<b>Not 15</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2024-08-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,45%	2024-10-29	2 044 125	20 700
Stadshypotek AB	4,45%	2024-09-30	5 517 655	55 876
Stadshypotek AB	4,6%	2024-09-13	987 500	10 000
Stadshypotek AB	4,35%	2024-11-29	1 815 000	0
			<b>10 364 280</b>	<b>86 576</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	10 364 280
Kortfristig del	10 364 280

<b>Not 16</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

*Övriga skulder*

Depositioner	6 150	6 150
Momsskuld	45 587	28 694
Övriga kortfristiga skulder	18 115	18 381
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>69 852</b>	<b>53 225</b>



Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	651 145	624 548
	Upplupna räntekostnader	60 055	60 487
	Övriga upplupna kostnader	288 916	245 148
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 000 116</b>	<b>930 183</b>

**Not 18**    **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Första etappen av stambytet, elstigar, IMD samt byte av passersystem har påbörjats.  
Årsavgiften höjdes med 5% 2024-09-01.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Toppsocket i Stockholm, org.nr. 702002-3532

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Toppsocket i Stockholm för räkenskapsåret 2023-09-01--2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Toppsockret i Stockholm för räkenskapsåret 2023-09-01--2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Bahlenberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Toppsockret i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**THOMAS JOSEPH BÄCKLIN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-11-21 kl. 16:32:06



**PETER RHODIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-22 kl. 09:12:57



**STEPHAN STRIGÉR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-21 kl. 18:54:54



**MALIN PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-21 kl. 14:25:44



**ANDREANA THALIA PARODI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-22 kl. 15:35:53



**KLAS EKSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-21 kl. 14:32:16



**VERONICA JANSBOTTER**

**EMAMPOOR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-21 kl. 14:34:25



**ANNIKA BAHLENBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-22 kl. 20:24:07



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-25 kl. 10:52:18



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Toppsockret i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNIKA BAHLENBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-22 kl. 20:28:48



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-25 kl. 10:51:08



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.



*Delägare i* Solivind El Ekonomisk Förening



HSB brf Toppsockret i Stockholm  
Brevlåda: Lingvägen 195 nb, 123 61 Farsta  
[www.toppsockret.se](http://www.toppsockret.se)